



DOI: 10.33947/2238-4510-V11N1-4637

DIREITO REAL DE LAJE

ROYAL SLAB RIGHT

Letícia Elaine Lino Pereira Bastos¹

Submetido em: 17/01/2021

Aprovado em: 05/12/2021

RESUMO

A propriedade faz parte da vida das pessoas, desde a Antiguidade, quando o homem deixou de ser nômade e passou a se fixar em locais previamente escolhidos e que propiciavam uma boa qualidade de vida, o que na época significava abundância de água e boas condições para plantação. Havia abundância de terras e nenhuma preocupação quanto à verticalização das cidades. Todavia, a partir das revoluções industriais e com os movimentos de êxodo rural, as grandes cidades passaram a apresentar um número cada vez maior de pessoas. A densidade demográfica em índices cada vez maiores, fez com que as pessoas passassem a se adaptar às novas condições, e por consequência a verticalização das casas, e construções em geral se tornou uma realidade. E esta foi mais uma demanda que precisou ser tratada pelos juristas no Brasil. Não demorou muito percebeu-se a necessidade de regulamentação específica sobre este assunto. E o legislador logo tratou de trabalhar sobre o assunto, a fim de tornar a matéria regulamentada e solucionar as questões. O resultado disto foi uma modificação do Código Civil, que passou a abarcar o chamado direito de laje, que transforma pavimentos em unidades autônomas de propriedade. O presente estudo se debruçou por meio de análises e estudos, em títulos e leis que elucidam a questão, com a intenção de denominar e explicar de modo claro e específico as alterações ocorridas ao longo da promulgação e aplicação da norma em tela.

PALAVRAS-CHAVE: Direito Civil. Direito Real de Laje. Propriedade. Posse. Constitucionalidade

ABSTRACT

Property has been part of people's lives since antiquity, when man stopped being a nomad and settled in previously chosen places that provided a good quality of life, which at the time meant abundance of water and good conditions for planting. There was plenty of land and no concern about the verticalization of cities. However, from the industrial revolutions and the movements of rural exodus, the large cities began to present an increasing number of people. The increasing demographic density led people to adapt to new conditions, and consequently the verticalisation of houses, and buildings in general became a reality. And this was another demand that had to be dealt with by lawyers in Brazil. Before long, the need for specific regulation on this subject was realized. And the legislator soon set about working on the issue in order to make the matter regulated and resolve the issues. The result of this was a modification of the Civil Code, which now encompasses the so-called slab right, which transforms floors into autonomous units of ownership. The present study focused on analyzes and studies, in titles and laws that elucidate the issue, with the intention of naming and explaining clearly and specifically the changes that occurred during the promulgation and application of the standard in question.

KEYWORDS: Civil Law. Royal Slab Right. Property. Possession. Constitutionality

¹ Graduada em Geografia e Direito, ambas pela Universidade de Guarulhos, pós-graduada em Direito Administrativo, Constitucional, Trabalhista. Graduada em Engenharia Civil pela Universidade Guarulhos.



INTRODUÇÃO

Desde a descoberta do Brasil, documentada pelo senhor Pero Vaz de Caminha em 22 de abril de 1500 é possível perceber que as pessoas se agrupavam de modo concentrado, ao contrário da população indígena que se espalhava por todo o território. E não é difícil imaginar o motivo pelo qual isso aconteceu assim, pois uma vez que o interesse era a exploração das riquezas naturais, quanto mais próximo ao mar estivessem as vilas, mais simples seria o traslado da exploração realizada, já que o meio de transporte era unicamente por embarcações. E assim caminha-se por mais de 500 anos pela História, e atualmente continua-se a ver a mesma característica dos primórdios. O Brasil tem uma população estimada em pouco mais de 200 milhões de habitantes, entre os quais 90% estão concentrados em áreas litorâneas.

Ao observar esta realidade uma coisa se mostra evidente, existem partes de território que estão com superlotação de pessoas. O exemplo disto é possível citar cidades como a capital de São Paulo e a do Rio de Janeiro que há muito tempo apresentam um excesso de pessoas concentradas, os famosos centros urbanos, que se expandiram a ponto de formarem as regiões metropolitanas, que nada mais é do que municípios vizinhos, em que a linha de fronteira está tão aproximada que não é mais possível perceber, sem auxílio técnico, onde começam e onde terminam cada cidade. E assim surgiu o nome “conurbação”, que a geografia denomina como municípios que se confundem entre si.

Não é difícil de imaginar que uma grande quantidade de pessoas, num território geograficamente limitado, terá dificuldade de instalações e moradias. E para equalizar esta situação, a engenharia criou a possibilidade de verticalizar as instalações prediais. Uma solução mundial vez que este fenômeno também pode ser observado em outras partes do mundo. E é neste ponto exatamente em que inicia uma inquietação que já levou vários estudiosos do direito a se debruçarem em pesquisas e análises, pois uma vez que o direito real de superfície existe seria possível formalizar questões, onde um mesmo prédio estivesse legalmente fragmentado. Logo surgiu a nomenclatura “Direito real de laje”, constatando que as pessoas já viviam em condomínios e era necessário formalizar esses fatos novos que a sociedade apresentava.

Entretanto, um ponto chama atenção, pois é inegável que imóveis estão no mundo das coisas e, portanto, fazem parte dos direitos reais. Logo, existem os desdobramentos dos direitos reais, tais como o direito de superfície, pelo qual se torna possível a fragmentação de um único imóvel em várias propriedades. Porém, quais seriam as suas limitações legais, e principalmente como se daria a formalização legal destas novas propriedades, vez que o solo permanece inalterado. E pormenores novamente aparecem, pois necessário seria haver espaços em comum para o trânsito de pessoas. Assim sendo, a pesquisa visa uma análise sobre o direito real de laje e seus desdobramentos.

Para tanto se realizou estudos quanto aos direitos reais, no sentido de uma vez que o imóvel é um direito real de caráter *erga omnes* as formalizações necessárias para ele existir são mais criteriosas e devem, sobretudo, serem respeitadas. Vencido o direito real, passou-se a analisar o



direito de propriedade e suas categorias já que cada categoria tem a sua especificidade, e influências de modo direto na laje. E por fim o direito de laje em si, que gera inquietações e abre uma nova possibilidade descortinando situações que antes não eram vislumbradas como possíveis.

A principal fonte de pesquisa foi a lei que regulamenta o direito de laje, pois nela que o legislador estabeleceu de modo definitivo a casuística fragmentação de espaço, e é nela também que se delimitam os direitos pessoais diante da coisa. Contudo, doutrinadores clássicos como Silvio Venosa e outros contemporâneos, como Flavio Tartuce, foram alguns dos nomes fundamentais que desbravaram esta ceara contribuindo de modo direto para a regulamentação da temática, que teve seus primeiros passos na alteração do Código Civil de 2002, e seu apogeu na Lei 13.465 de 2017.

Ainda não é possível afirmar que todos os pormenores estejam pacificados, pois fatos novos e demandas judiciais surgem a todo instante, mas é nítido que a sociedade caminha para neutralizar todas as questões, visto que estão sendo profundamente discutidas.

DIREITOS REAIS

Direito real é um ponto de fundamental importância na sociedade como um todo desde a romana. Pois desde que o homem sai da vida nômade e passa a estabelecer-se no território, existe propriedade. Logo, a relação do homem com a coisa, “objeto de propriedade”, estabelece também os direitos pessoais, que é justamente como as pessoas se comportam entre si, quando existe um objeto em comum a ser partilhado, negociado ou até mesmo delimitado. Assim, com o advento da propriedade, o ser detentor do direito real, passa a assumir também direitos pessoais relacionados àquele bem.

Todavia, nem tudo o que é passível de apropriação se torna um bem tutelado juridicamente, ou se transforma em discussão entre indivíduos, e apesar de ser uma linha tênue, Silvio Rodrigues¹ em sua obra conceitua que: *bens abundantes como o ar e a água, embora sejam extremamente úteis não se mostram capazes de instigar no homem o desejo de apropriação*. Esta colocação de Rodrigues remete a ideia de que apenas coisas úteis e escassas (e aqui a escassez agrega valor monetário, princípio básico de administração, quanto à oferta e procura) são capazes de instigar o homem a querer algo, ou ir de encontro com algo. Assim sendo, o direito real vai versar justamente sobre a coisa que instiga o desejo de propriedade, que por sua vez tem utilidade e valor.

Faz-se interessante destacar que ainda que o ar e água embora sejam hoje bens tutelados pelo Estado, pois pertencem a todos de modo indistinto, estão grafados como patrimônio público, de interesse mundial, devidamente alocados nos direitos de difusos e coletivos, e que demandaria um novo estudo. Contudo, para análise de pesquisa atual, entende-se que o direito real vai recair por bens que podem ser fracionados, e que tenham valor monetário real.

¹ RODRIGUES, Sílvio. Direito Civil. Direito das Coisas. São Paulo: Saraiva, 2002. v. 5.



Outro ponto importante a ser analisado são as características do Direito Real que a doutrina divide em duas partes, apenas por didática, são elas:

DIREITO DE SEQUELA: O Direito de sequela está regulamentado no Artigo 1.228 do Código Civil², com a seguinte redação: *O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.* Nesta redação o legislador deu de modo genérico a amplitude de poder que o proprietário tem diante do seu bem. Uma vez que o proprietário do bem possui o direito real da coisa, o direito de sequela sobre a coisa o acompanha. E, portanto, ele poderá tanto usar, quanto gozar da coisa, além de poder também dispor da coisa se esta for a sua vontade. A disposição poderá se dar de forma onerosa ou gratuita, sempre observando a vontade do proprietário. Contudo, se a coisa lhe for usurpada contra a vontade, cabe a ele “proprietário” o direito de reaver o seu bem, por meio de ações específicas, para voltar a possuir a coisa.

Neste ponto de fazer o bem retornar, o legislador, colocou o termo possuir, pois é conhecida, a dicotomia entre propriedade e posse. Apesar de este não ser o principal objeto de estudo, é importante conhecer a diferença existente: Assim, posse é quem está com o bem fisicamente, usufruindo dele. Propriedade é quem detém o bem de forma legal. Um exemplo seria o da locação de imóveis, o possuidor será o locatário, enquanto proprietário é o locador. Se o locador, aquele que está usufruindo do imóvel, resolve estender a sua posse para além do contrato realizado, e deixa de realizar mensalmente a prestação de pecúnia na qual se comprometeu, o locatário terá a seu favor o direito de sequela. Podendo ir a juízo requerer que a sua posse seja restabelecida, mediante ação jurídica correspondente. Contudo, Orlando Gomes³, em sua obra coloca o seguinte termo: *uti lepra cuti, que significa que o direito real adere à coisa como a lepra adere ao corpo. Não importando qualquer usurpação que venha ocorrer.* Nesta fala é possível perceber a força que tem um Direito Real diante de uma situação de fato.

Outro ponto a ser destacado é que o direito de sequela, característica do Direito Real, não desqualifica o Direito de Posse, que também é um Direito Real (de acordo com o posicionamento majoritário da doutrina, vez que se deriva dentro do direito de propriedade), assim sendo, ambos serão discutidos, e sempre caberá análise do contraditório e da ampla defesa, para o processo legal. Todavia, o direito de sequela poderá ser invocado todas as vezes que o real proprietário se encontrar em dificuldades para exercer o seu direito.

DIREITO DE AÇÃO: O direito de ação, descrito no mesmo artigo 1.228 do Código Civil, é verificado na parte final da redação em que o legislador entrega a faculdade de agir, para reaver o bem, ou a coisa. Uma vez que o bem estiver fora do alcance do direito do proprietário, o legislador entrega a faculdade de ação e, neste ponto especificamente, encontra-se o dispositivo de habilitação para agir.

² BRASIL, 2002.

³ GOMES, Orlando. Direitos reais. 19. ed. Atualizada por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2007.



Silvio Venosa⁴ em sua obra coloca o seguinte pensamento: *Direitos reais são faculdades que pertencem a uma pessoa, com exclusão de qualquer outra, incidente indiretamente sobre uma coisa determinada, oponível e erga omnes, isto é, perante todos*. Logo, se é falado de algo determinado e oponível, já se descarta todas as coisas impalpáveis, ou intangíveis, permanecendo apenas a matéria física. Todavia, o termo “erga omnes”, que Venosa mesmo já define como perante todos, traz a ideia de publicidade.

Assim sendo, pode-se dizer que o Direito Real deve ser público para que possa ser exercido em toda a sua amplitude. E seguindo esta ideia é notório que se faz necessário que a publicidade dos Direitos Reais fique ao alcance de todos, por sua vez esta publicidade se faz por registro notarial. Exemplo, uma vez que existe uma relação de compra e venda efetivada, o comprador deverá registrar em cartório de imóveis a sua aquisição, e a partir do registro realizado, ele passa a ser considerado publicamente como detentor dos direitos reais daquele imóvel. O problema surge quando indivíduos, apesar de negociarem entre si, não registram o ato, e assim ele não se torna público.

A importância da publicidade se dá justamente pelo Direito Real, ser *erga omnes*, ou seja, diante de todos. E, portanto, tem que ter a sua publicidade e o seu rol bem especificado. O rol dos direitos reais também é muito importante e por isto o legislador elencou cada um deles. Eles estão descritos no Código Civil⁵ a partir do artigo 1.225.

O rol dos Direitos Reais, instituído pelo Código Civil de 2002, sofreu 3 inserções posteriores, entre elas o Direito de Laje. Que apesar de ser amplamente usado, e já ter sido motivo de uma medida provisória, da qual se verá mais adiante, não tinha uma regulamentação formal. Chegou com a lei 13.465/17, e estabilizou várias inquietações que já eram escopo de discussão doutrinária.

Porém antes de adentrar nas subcategorias dos direitos reais, é importante se destacar o direito de preferência que será abordado a seguir.

DIREITO DE PREFERÊNCIA: A vida do ser humano, sobretudo no Direito Civil Brasileiro, pode ser dividida em duas categorias: vida e patrimônio. A vida de acordo com o Código Civil, se dá a partir da concepção. E assim se garante a vida. Já constando o nascimento, o indivíduo passa a existir no mundo real, e recebe identificação jurídico-social, logo, estará apto a possuir também patrimônio.

Dentro da esfera patrimonial, existe outra subdivisão: Direitos Pessoais, que é a relação entre dois ou mais indivíduos, perante uma determinada coisa. E os Direitos Reais que é a relação do indivíduo com a coisa. Esta dicotomia didática permite a separação dos direitos obrigacionais, por exemplo, que se dá no tocante a fazer, deixar de fazer, ou dar. Dos direitos reais, que se resumem a relação do ser com o bem que o pertence.

⁴ VENOSA, Silvio de Salvo. Direito Civil: parte geral. São Paulo: Saraiva, 2002. p. 324-325.

⁵ BRASIL, 2002.



Todavia, neste ponto existe uma hierarquia colocada dentro dos direitos patrimoniais, estabelecendo que os direitos Reais, são superiores aos direitos Pessoais. Logo, eles sempre terão preferência. Neste prisma, um imóvel gravado com um direito real, terá com ele aquele direito até que ele seja liquidado. Um exemplo clássico é a hipoteca, que existindo, irá acompanhar o bem até que ela seja liquidada. Se houver uma alienação deste bem, o proprietário da hipoteca poderá invalidar a alienação e executar o bem, a fim de executar o direito real que lhe pertence. Isto porque o direito real terá preferência na transação.

Vencida a etapa da preferência, observa-se a importância dela quando se analisa as categorias dos direitos reais. Todavia, cada um dos 13 direitos reais expostos acima gera especificidades que devem ser respeitadas e trabalhadas, cada uma em sua esfera. Contudo, estes direitos reais podem ser divididos em categorias. Observando isto, é possível que didaticamente se subdivida o rol em três partes: Direito real sobre coisa própria; direito real sobre coisa alheia e direito real de aquisição.

DIREITO REAL SOBRE COISA PRÓPRIA: Esta é a categoria que vai estabelecer o Direito à propriedade. A propriedade é um direito amplamente reconhecido e um instituto respeitado não apenas pelos operadores do direito, como por toda a sociedade. É através do direito de propriedade que se estabelecem as sociedades por todo o mundo. Um ser detentor de propriedade tem consigo o sentimento de dignidade e de pertencimento. O direito de propriedade é tão importante que está protegido pela Constituição da República⁶, no artigo 5º que trata das garantias individuais. Além de ser abordado ao longo do Código Civil⁷, e de ser reconhecido e conceituado por toda a doutrina. Como por exemplo, os autores Farias e Rosenvald⁸ colocam a seguinte definição para propriedade: *A propriedade é a manifestação primária e fundamental dos direitos reais, detendo um caráter complexo em que os atributos de uso, gozo, disposição e reivindicação reúnem-se.* A definição dada pelos autores, muito interessa ao estudo, pois envolve a “disposição” e o fato de o indivíduo poder dispor de seu bem, e alienação é de fundamental importância para a sociedade contemporânea.

DIREITOS REAIS SOBRE COISA ALHEIA: Esta categoria, por sua vez, já envolve alguns dos direitos reais. São eles: usufruto; direitos reais de garantia (hipoteca e alienação fiduciária, sendo que a hipoteca está no rol taxativo do artigo 1.225, e a alienação fiduciária prevista na Lei 9.514/97) e a servidão; uso; penhor; anticrese; concessão de uso especial para fins de moradia; concessão de direito real de uso; habitação; e a superfície. Observa-se que a maior parte dos direitos reais, se referem a coisa alheia, ou seja, apesar de o detentor do direito real não ser o proprietário ele tem direitos sobre a coisa.

DIREITO REAL DE AQUISIÇÃO: Já o direito real do emitente comprador, como o próprio nome sugere, é o direito do emitente comprador adquirir o bem que estava anunciado para venda.

⁶ BRASIL, 1989.

⁷ BRASIL, 2002.

⁸ FARIAS, C. C.; ROSENVALD, N. Direitos Reais. Salvador: Ed. JusPodlvm, 2017. p. 261.



Ressaltando ainda que caso o pagamento do bem se efetive, o comprador poderá por força legal adjudicar o bem, por meio de ação compulsória. E neste ponto o Direito real novamente prevalecerá sobre o direito real.

Tratando-se especificamente do Direito de laje é possível compreender que uma vez que as unidades estejam autônomas entre si, ele se caracteriza melhor na categoria de Direito real sobre coisa Própria, todavia, mais adiante se verá que este não é um ponto pacificado na doutrina, assim sendo, o Direito laje diverge em seu lugar dentro das subcategorias de classificação dos direitos reais.

Deste modo, esgota-se a abordagem sobre os direitos reais passando por origem, conceito e classificação. Pontos importantes de introdução para se atingir o objeto final da laje em suas especificidades todas.

DIREITOS CONDOMINIAIS

Ultrapassados os pontos iniciais que discorreram sobre os direitos reais e seus desdobramentos, passa-se a analisar os Direitos Condominiais, as modalidades legais e suas performances, além do alcance que cada uma tem. Isto porque além dos condomínios que já eram contemplados em dispositivos normativos, a Lei 13.465/17 trouxe novas modalidades, o que ressalta ainda mais a importância que os condomínios têm no direito imobiliário como um todo.

O primeiro condomínio regulado pelo Código Civil é o Condomínio voluntário, onde o indivíduo passa a fazer parte por livre e espontânea vontade, quando adquirir propriedade de algum bem, em conjunto com uma ou mais pessoas.

A regulação deste tipo condominial se dá nos artigos 1.314 a 1.326 do Código Civil de 2002. E de acordo com o entendimento de Caio M. S. Pereira, em sua obra Instituições de Direito Civil, volume IV, determina que: *Ter-se-á condomínio quando a mesma coisa pertencer a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente, sobre o todo e cada uma das partes.* (PEREIRA, 2011. p. 160).

Maria Helena Diniz, em sua obra Código Civil anotado, define Condomínio e comunhão como: *Determinado direito poderá pertencer a vários indivíduos ao mesmo tempo, hipótese em que se tem a comunhão. Se esta recair sobre um direito de propriedade, ter-se-á condomínio ou compropriedade.* (DINIZ, 2012, p. 947).

No entendimento dos dois doutrinadores fica nítida a existência do condomínio e a forma em que ele deve existir. Fracionando-se em cota parte. Que quando não estiver estabelecido do contrário será realizado em partes iguais.

O artigo 1.314 dá conta do alcance em direitos dos condôminos:

Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la. (BRASIL, 2002).



Observa-se que de acordo com a redação da letra fria da lei, os direitos de propriedade ficam mantidos aos condôminos desde que a atividade do direito de proprietário não afete a indivisibilidade do bem, pois ao passo que se isso acontecer, o condomínio se desfaria de modo automático. Contudo, se o *caput* do artigo 1.314, aponta o alcance de direitos, o parágrafo único traz em sua redação as vedações que os condôminos deverão respeitar.

Parágrafo único. Nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso dos outros. (BRASIL, 2002).

A vedação posta pelo legislador vem justamente no encontro da ideia de que uma vez adquirido o bem em condomínio, a natureza do bem deverá ser mantida, de forma a não criar conflitos, e nem causar prejuízo a outrem. Além de manter as regras gerais sobre o comportamento privado de cada condômino.

Outro ponto importante do qual o legislador trata é quanto ao direito de preferência e quanto à venda do bem adquirido em condomínio. A regra está grafada no artigo 1.322 do Código Civil, e seu parágrafo único.

Quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.

Parágrafo único. Se nenhum dos condôminos tem benfeitorias na coisa comum e participam todos do condomínio em partes iguais, realizar-se-á licitação entre estranhos e, antes de adjudicada a coisa àquele que ofereceu maior lance, proceder-se-á à licitação entre os condôminos, a fim de que a coisa seja adjudicada a quem afinal oferecer melhor lance, preferindo, em condições iguais, o condômino ao estranho. (BRASIL, 2002)

Maria Helena Diniz, em sua obra Código Civil Anotado, faz sua contribuição ao entendimento mais claro da norma ensinando que:

Se a coisa for indivisível ou se os consortes não a quiserem adjudicar a um só, indenizando os demais, poder-se-á vender a coisa comum, amigavelmente ou judicialmente, repartindo-se o preço apurado entre os condôminos proporcionalmente ao valor dos quinhões, observando-se na venda as preferências gradativas: o Condômino em iguais condições prefere ao estranho; entre consortes, o que tiver nas coisas benfeitorias de maior valor, e, não havendo, o maior de maior quinhão. (DINIZ, 2012, p. 954).

E por fim a administração do bem, pode ser feita por terceiros aprovados pelos condôminos ou por qualquer um deles mesmos. A regulamentação vem no artigo 1.323 do Código Civil.

Esta modalidade de condomínio há muito já faz parte do cotidiano social, e não muda muito daquilo que já é praticado socialmente. Apesar de haver demandas sobre a temática, as regras gerais já fazem parte do entendimento social, e não causa estranheza ou espanto.



O próximo condomínio abordado é o Condomínio Necessário e como sua própria denominação sugere, ele surge da necessidade das partes em dividir um único bem para que deste modo ele, o bem, cumpra a sua função. A regulamentação vem por força dos artigos 1.327 ao 1.330.

A necessidade de condomínio neste caso se faz pela própria natureza da coisa. O texto do legislador já traz as hipóteses em que caberá o condomínio necessário, pois uma vez que se estabelece a necessidade de separação ou de cercamentos limítrofes, não há como não haver condomínio ao menos entre duas pessoas. E no próprio texto de lei já foi posto, que no caso de área limítrofes, ambos os lados são corresponsáveis pela manutenção do ambiente.

Todavia, não havendo acordo entre as partes quanto aos gastos, o condômino que não auxiliar nos custos, não terá direito aos benefícios. Logo numa situação urbana ou rural, paredes, muros e cercas podem ser partilhadas quando os gastos forem divididos e não podem ser partilhadas, quando os gastos para a edificação forem unilaterais.

O último condomínio regulamentado no Código Civil é o Condomínio edilício. E este é de grande importância para o direito de laje, pois é a partir do condomínio edilício que se estabelecem as formas de funcionamento de vivência comum.

BATISDA e SCABELL HÖHN na obra Direito Imobiliário conceituam direito imobiliário pela sua principal característica.

A principal característica do condomínio edilício é a coexistência de áreas que são de uso em comum a todos os condôminos, e as áreas que são de propriedade exclusiva de cada um dos condôminos. (BATISDA; SCABELL HÖHN, 2015, p. 16)

E eles continuam e as caracterizam com exemplos:

Em um edifício de apartamentos, por exemplo, os apartamentos pertencem exclusivamente, a cada um dos condôminos e as áreas comuns tais como, portaria, corredores, partes externas, playground etc., pertencem a todos os proprietários dos apartamentos. (BATISDA; SCABELL HÖHN. 2015, p. 16)

O contexto trazido pelas autoras apresenta uma situação que até então interessava apenas para os direitos condominiais, contudo agora com o advento do Direito de laje, esse tipo de condomínio passa a ser utilizado em todas as situações em que passem a existir direito comum de uso de vários proprietários.

Dentro do Código Civil o condomínio edilício é regulamentado pelos artigos 1.331 até o artigo 1.358.

Novamente o legislador coloca de modo claro a caracterização do instituto de condomínio edilício além de ressaltar a principal característica que regula este tipo de edificação.

Um ponto interessante suscitado desta temática vem por Maria Helena Diniz da obra Código Civil anotado, em que ela relata que: *A propriedade exclusiva tem por objeto a unidade autônoma* (DINIZ, 2012, p. 958). Essa autonomia da propriedade exclusiva entrega ao proprietário todos os



direitos inerentes à propriedade, bem como todos os seis efeitos: gozar, usar, dispor e reaver. E também cabem a este todos os direitos reais. Isso tudo graças à autonomia que cada unidade tem dentro do condomínio edilício.

Esta mesma autonomia é suscitada no direito de laje. Quando se abre uma nova unidade dentro de uma já existente, ambas passam a ser autônomas, e podem ter áreas comuns entre si. Neste caso, se houver áreas em comum, passam a utilizar as regras do condomínio edilício, e por isso ele é tão importante ao presente estudo. E sua existência se regulamenta pelo artigo 1.332 do Código Civil.

O ato que institui o condomínio é realizado mediante registro em cartório de imóveis e pode ser instituído por simples acordo entre as partes, ou também por testamento. Desde que sempre respeite as características desse tipo de condomínio.

O condomínio edilício se dá por dois motivos principais: a) destinação do proprietário do edifício mediante escritura pública, podendo ir até mesmo efetuar incorporação imobiliária, que é negócio jurídico que tem por fim promover a construção para alienação, total ou parcial, de edificação composta de unidades autônomas. b) testamento, se, por morte de alguém, constar por acervo hereditário um edifício de apartamentos de propriedade exclusiva do *de cujus* e se a partilha entre os coerdeiros consistir na outorga de apartamentos a cada um deles. (DINIZ, 2012, p. 961). (BRASIL, 2002).

As formas de constituição do condomínio edilício se ampliam com o advento do direito de laje, contudo as formas de constituí-lo formalmente permanecem inalteradas.

Após a constituição das normas percebe-se a necessidade da convenção de condomínio podendo dividi-la em três partes: I – informações e assinaturas: A convenção obrigatoriamente deve ter as informações de cada uma das unidades exclusivas, bem como a descrição de cada uma das partes comuns. II – A determinação da fração ideal atribuída a cada uma das unidades e a fração destinada às partes comuns. III- a finalidade a que se destina cada uma das unidades, especificando se é de uso residencial, comercial, ou misto por exemplo.

Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis. (BRASIL, 2002).

Vez que a convenção atende todos os requisitos, ela será assinada por todos os proprietários titulares e posteriormente será registrada em Cartório de Imóveis competente pela localidade. O Registro é a segunda exigência para a formalidade legal da convenção.

O terceiro e último requisito vem descrito no artigo 1.334 do Código Civil.

Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:



I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

II - sua forma de administração;

III - a competência das assembleias, forma de sua convocação e quórum exigido para as deliberações;

IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

V - o regimento interno.

§ 1º A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular.

§ 2º São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas. (BRASIL, 2002).

A cota proporcional e o modo de pagamento das atribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias, e extraordinárias do condomínio; a forma de administração do condomínio; a competência das assembleias, a forma de convocação e o quórum exigido para as deliberações a serem tomadas pelos condôminos; as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores, no caso de descumprimento das cláusulas da convenção condominial; regimento interno do condomínio. São os requisitos que se requerem para complementar o bojo das convenções e torná-las formais de fato e direito.

Ao passo que as despesas são divididas em ordinárias e extraordinárias e são regulamentadas pela lei de locações de imóveis urbanos Lei nº 8.245/91. Contudo as atribuições dos Síndicos estão reguladas no Artigos 1.347 e 1.348 e incisos.

Além da figura do síndico, a norma legal traz a figura de outras três pessoas que também são de grande relevância dentro do quadro do condomínio edilício. São elas:

O SUBSÍNDICO: Pessoa indicada e votada em assembleia que vai realizar de forma objetiva a organização do condomínio na ausência do síndico. ADMINISTRADOR: É uma pessoa indicada pelo próprio síndico, e aprovado em assembleia para realizar atividades administrativas mais específicas. REPRESENTANTE: O representante também é indicado pelo síndico e aprovado em assembleia para representar o condomínio como preposto judicial, por exemplo. Todas estas indicações funcionam como auxiliares do síndico e são lícitos, desde aprovados em assembleia que neste caso será sempre soberana na liberação ou vedação dos nomes.

Quanto aos direitos e deveres dos condôminos o Artigo 1.336 do Código Civil, relata um a um de forma taxativa.

Os deveres dos condôminos são em suma os quatro incisos que apregoam de forma genérica meios de convivência e manutenção da paz comum. Vez que o primeiro inciso fala sobre a contribuição das despesas, é nítido e claro que os valores relativos a condomínio devem ser pagos para rateio das dívidas de áreas em comum. Além das obrigações monetárias, o condômino deve



sempre zelar pelas boas condições da edificação, tanto em áreas comuns como em áreas exclusivas, pois disso depende todo o bem comum. E sempre zelar pela boa aparência da construção, tanto artística, quanto arquitetônica, de modo a manter tudo de acordo e dentro dos padrões gerais da construção e memoriais descritivos.

Por fim, o condomínio edilício não é concebido com a finalidade de ser extinto, contudo, pode acontecer, e as causas mais comuns para que isto aconteça é o perecimento do objeto (incêndio, demolição), a desapropriação do bem, que poderá acontecer, e a alienação total do bem com a anuência de todos os condôminos.

Deste modo se passa por todas as especificidades de condomínio edilício que passa a ser muito importante com o advento da lei de laje.

Apesar de ter-se esgotado as três modalidades de condomínio abarcadas pelo Código Civil a Lei 13.465/17 trouxe mais três tipos de condomínios que passam a ser analisados doravante, de modo que em casos concretos que não se enquadrarem nos condomínios novos. A regra utilizada será a do condomínio edilício.

O primeiro condomínio inserido pela Lei 13.465/17 é o condomínio de Lotes, regulado pelo artigo 58º da lei de laje, e pelo artigo 1.358-A no Código Civil.

DO CONDOMÍNIO DE LOTES

O Art. 58 da Lei 10.406 acrescentou em seu texto uma parte sobre a possibilidade dos direitos condominiais em lotes. Esta novidade veio para regulamentar vendas de condomínios fechados, ainda no solo nu. No condomínio de Lotes existem também partes exclusivas e partes comuns que devem ser respeitadas como no condomínio edilício, entretanto a especificidade deste tipo de condomínio é que não há a padronização arquitetônica que existem em outros condomínios, e cada condômino tem liberdade maior dentro do seu espaço exclusivo.

DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS

Já os Conjuntos Habitacionais ficaram para regulamentação dos artigos 59 e 60 também da Lei 10.406. Serão regularizados como conjuntos habitacionais os núcleos urbanos informais que tenham sido constituídos para a alienação de unidades já edificadas pelo próprio empreendedor, público ou privado.

Os conjuntos habitacionais, doravante denominados apenas como condomínios habitacionais, são moradias construídas previamente, em geral para abrigar pessoas que viviam em habitações irregulares e de alto risco. São muito comuns em cidades urbanas, e podem ser tanto verticais (prédios e apartamentos), quanto horizontais (casas); a regularização deste tipo de habitação não segue a formalidade que existe no condomínio edilício e a manutenção ocorre de forma bem mais simplificada, inclusive nas regulações registrares e tributárias.



O último tipo de condomínio inserido pela lei de laje no Código Civil é o condomínio urbano simples.

DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

O condomínio urbano simples regulamentado pelos artigos 61, 62 e 63 da Lei 10.406, já tem regularizações um pouco mais rígidas quando comparado ao condomínio de habitações, e deve ter informações de áreas exclusivas e áreas de passagens comuns, contudo não tem o requinte de detalhes e cuidados de um condomínio edilício. A administração é simples vez que não existem áreas comuns e apenas áreas de passagens, e os custos em geral se atêm a áreas exclusivas, que já são de responsabilidade do proprietário.

A alienação se dá normalmente, vez que a unidade é autônoma e sobre ela recai todos os direitos reais de coisa própria.

DIREITO DE LAJE

O Direito de laje surge com a missão de regularizar situações que de fato que já ocorriam antes. Consiste em tornar autônoma unidades que antes eram indivisíveis. Esta autonomia ocorre de modo sistemático e pode ser tanto em parte superior, do imóvel de base, como também em parte inferior, e aí entra a possibilidade de construções autônomas em subsolos.

Art. 1.510-A. O proprietário de uma construção-base poderá ceder à superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.

§ 1º O direito real de laje contempla o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, como unidade imobiliária autônoma, não contemplando as demais áreas edificadas ou não pertencentes ao proprietário da construção-base.

§ 2º O titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade.

§ 3º Os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão de ela usar, gozar e dispor.

§ 4º A instituição do direito real de laje não implica a atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas.

§ 5º Os Municípios e o Distrito Federal poderão dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje.

§ 6º O titular da laje poderá ceder à superfície de sua construção para a instituição de um sucessivo direito real de laje, desde que haja autorização expressa dos titulares da construção-base e das demais lajes, respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes. (BRASIL, 2017).



Uma vez que se constitui o direito de laje de determinada propriedade, esta passa a ter matrícula própria registrada em Cartório de Imóveis e com todas as responsabilidades registras e tributárias de forma autônoma. E a partir deste momento, dela farão parte todos os direitos reais de propriedade, além dos grafados em coisa própria e coisa alheia.

Dentro do direito real de laje o condomínio vigorará em partes comuns que houver e entre as partes exclusivas. E seguirá as regras do condomínio simples urbano, ou do condomínio edilício, de acordo com as características específicas de cada caso. Assim sendo, uma vez que se estabelecer direito real de laje, automaticamente entrará em vigor a regra de um condomínio que deverá seguir os ditames específicos apresentados em cada situação, sendo que o caso concreto irá ditar o caminho a ser seguido.

O direito real de laje está totalmente alheio do direito real de superfície, pois no direito real de laje o que há é um parcelamento horizontal da propriedade, tornando-a divisível em várias partes, além de transformar cada parcela em uma unidade autônoma. Enquanto no direito real de superfície, separa-se apenas o solo, da parte superior, não importando o que esteja nesta parte superior. Pode ser desde uma edificação única, até uma plantação, e automaticamente se fala em dois proprietários distintos apenas.

Outro ponto importante do direito real de laje é que não existe direito de projeção em áreas comuns por parte dos proprietários de parcelas exclusivas. Nem tampouco poderá o proprietário prejudicar partes comuns, ou partes exclusivas dentro da propriedade condominial. Este ponto fica mais esclarecido quando se observa as normas do condomínio edilício, contudo o legislador teve a cautela de colocar novamente este regramento dentro do direito de laje, pois existem outros condomínios que podem ser contemplados com o direito real de laje.

Art. 1.510-B. É expressamente vedado ao titular da laje prejudicar com obras novas ou com falta de reparação a segurança, a linha arquitetônica ou o arranjo estético do edifício, observadas as posturas previstas em legislação local. (BRASIL, 2017).

Sempre que se falar em alienação de propriedade em direito de laje, haverá a necessidade de uma observação que ainda não está pacificada, vez que o legislador não salientou se a laje se trata de Direito Real de Coisa Própria, ou de Direito Real de Coisa Alheia. Apesar de a boa técnica remeter à coisa própria, e este entendimento vem sendo seguido pela maioria da doutrina, a minoria atenta à possibilidade de ser direito real de coisa alheia, e aí para isto haveria de ter real consentimento dos outros condôminos para que houvesse a alienação do bem.

Já, em se tratando de coisa real própria, seria absurdo necessitar de autorização para alienar algo próprio, e feriria inclusive o direito de propriedade, que garante uso, gozo, disposição e reavença do bem.

Contudo, para a edificação de novas lajes dentro do condomínio, aí sim, ter-se-á que ter anuência dos outros condomínios, e em se tratando de condomínio edilício seguir-se-á as regras por



ele impostas, quanto à assembleia, quórum mínimo de participantes e todas as formalidades necessárias. Já se tratando de condomínio urbano simples, a formalidade é bem menos complexa, mas a necessidade expressa da anuência de todos os envolvidos no imóvel. E sempre deverá seguir as regras do código de Postura e as regras de edificação do município do bem.

Quanto à obrigação de manutenção, o legislador novamente se atenta e registra na lei regramento específico independentemente do tipo de condomínio constituído.

Art. 1.510-C. Sem prejuízo, no que couber das normas aplicáveis aos condomínios edilícios, para fins do direito real de laje, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum serão partilhadas entre o proprietário da construção-base e o titular da laje, na proporção que venha a ser estipulada em contrato.

§ 1º São partes que servem a todo o edifício:

I - os alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituam a estrutura do prédio;

II - o telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso exclusivo do titular da laje;

III - as instalações gerais de água, esgoto, eletricidade, aquecimento, ar-condicionado, gás, comunicações e semelhantes que sirvam a todo o edifício; e.

IV - em geral, as coisas que sejam afetadas ao uso de todo o edifício.

§ 2º É assegurado, em qualquer caso, o direito de qualquer interessado em promover reparações urgentes na construção na forma do parágrafo único do art. 249 deste Código. (BRASIL, 2017).

A estrutura de conservação é dever de todos os condôminos e o legislador descreve inciso a inciso quais são as partes necessárias que devem ser mantidas e que cabem a todos zelar. Contudo, o parágrafo segundo destaca que em caso de manutenção urgente, qualquer condômino poderá realizar a manutenção e posteriormente cobrar dos outros.

A cobrança deve sempre ser feita de forma documentada, clara e transparente, para que não haja dúvidas quanto à boa-fé envolvida na ação.

O direito de sequela é outro ponto que cabe discussão de entendimento por parte da doutrina, vez que para sequelar um bem, estaria se falando necessariamente de Direito Real de Coisa Própria. E neste ponto a doutrina minoritária entende que não poderia haver direito de sequela, vez que o legislador não foi específico quanto à natureza jurídica do bem. Já a doutrina majoritária entende que a laje é autônoma, logo torna-se direito real de coisa própria e, portanto, é sim possível realizar sequela de tal propriedade.

Por fim, assumindo a possibilidade de alienação e agora sim pelo legislador, o que novamente indica a linha de entendimento da doutrina majoritária, é posto o direito de preferência.



Art. 1.510-D. Em caso de alienação de qualquer das unidades sobrepostas, terão direito de preferência, em igualdade de condições com terceiros, os titulares da construção-base e da laje, nessa ordem, que serão cientificados por escrito para que se manifestem no prazo de trinta dias, salvo se o contrato dispuser de modo diverso.

§ 1º O titular da construção-base ou da laje a quem não se der conhecimento da alienação poderá, mediante depósito do respectivo preço, haver para si a parte alienada a terceiros, se o requerer no prazo decadencial de cento e oitenta dias, contado da data de alienação.

§ 2º Se houver mais de uma laje, terá preferência, sucessivamente, o titular das lajes ascendentes e o titular das lajes descendentes, assegurada a prioridade para a laje mais próxima à unidade sobreposta a ser alienada. (BRASIL, 2017).

A preferência sempre ocorrerá dentro do próprio condomínio respeitando a proximidade. E a ideia é sempre a possibilidade de tornar partes autônomas únicas novamente. Assim, seguindo a lógica da proximidade a regra é sempre as lajes mais próximas. E havendo consórcio entre as duas mais próximas a laje superior terá preferência, em demérito da laje inferior.

E o fim do direito de laje ocorrerá pela ruína do bem, de acordo com o que o legislador colocou no artigo descrito a seguir.

Art. 1.510-E. A ruína da construção-base implica extinção do direito real de laje, salvo:

I - se este tiver sido instituído sobre o subsolo;

II - se a construção-base não for reconstruída no prazo de cinco anos.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não afasta o direito a eventual reparação civil contra o culpado pela ruína. (BRASIL, 2017).

Diante da ruína do bem e da não elevação da propriedade novamente não há o que falar em direito de laje, do mesmo modo se a propriedade for infraestruturada, se ela estiver destruída, também não terá uso. Pode-se definir ruína quando o objeto já não se serve mais para o bem ao qual foi destinado, e desta forma, o bem destruído estará inutilizado e logo, não restará direito de laje sobre ele.

Contudo, a redação do parágrafo único garante a possibilidade de se procurar reparação de quem deu causa à destruição, o que representa de algum modo um alento a parte que foi lesada.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O direito real é uma das normas mais importantes dentro do arcabouço civil. A partir deles é possível a regulação do direito em sociedade, pois deles derivam definições importantes como a propriedade, a posse, a vizinhança e as edificações de forma geral. É inconcebível na atualidade contemporânea uma sociedade que viva sem este tipo de regulação basilar, justamente porque sem eles outras formas de direito não existiriam. Entre eles o direito de aquisição, que é parte fundamental



da propriedade, quando exercida em sua totalidade. Isto porque a propriedade é acompanhada de efeitos que permitem o proprietário usar, jogar, dispor e reaver a coisa que lhe pertence.

Dentro deste prisma observa-se que a disposição e aquisição de um bem é parte importante de uma propriedade, todavia, quando a coisa adquirida está vinculada a outros indivíduos como, por exemplo, o bem em condomínio, algumas regras mais específicas devem ser aplicadas e aliadas à propriedade, gerando uma espécie de sequela no bem, que apesar de não ter este nome, tem o mesmo efeito que uma sequela teria. Assim sendo, para se dispor de um bem em condomínio, as regras deste devem ser observadas. E como existem alguns tipos de condomínio, também existem diferentes regras que podem ser aplicadas.

Contudo, o condomínio é uma característica que normalmente nasce junto com o bem, ao mesmo tempo em que ele é concebido. Ou era assim até surgir a possibilidade de se criar um bem posterior ao surgimento do bem. E é justamente neste momento que surge nova instituição que é tratada em lei específica, pois o direito de laje regulamenta justamente a separação de um bem que antes era único. A laje concede autonomia a um bem para que ele se torne totalmente livre e desvinculado do bem originário. Trata-se de uma nova propriedade totalmente livre e sem sequelas atreladas, entretanto, com a vinculação de um condomínio.

A estipulação do tipo de condomínio deverá ser sempre observada, de acordo com as características que ele apresenta no caso concreto, sendo que via de regra, em casos gerais, a utilização das regras do condomínio edilício sempre são válidas. A natureza jurídica do direito de laje foi e ainda é amplamente discutida, pois se for considerada direito real de coisa própria ela seguirá totalmente o rito comum das propriedades, contudo se for considerada direito real de coisa alheia, um ponto de relevância estará relacionado à maneira de se lidar com a propriedade. A discussão se faz pertinente, pois o legislador determinou regras específicas que de acordo com a definição da natureza jurídica do bem, podem ou não beirar a inconstitucionalidade. Esta é uma discussão que ainda está longe do fim, mas que já movimenta os ânimos ao mesmo tempo em que abre possibilidades para novos estudos, que verifiquem não apenas a constitucionalidade das regras da norma, como também delimite e crie novas regras mais específicas para futuras propriedades.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**: promulgada em 5 de outubro de 1988. Brasília: Constituição, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 11 set. 2019.

BRASIL. **Código Civil**: Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Brasília: Código Civil, 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm. Acesso em: 29 ago. 2019.



BRASIL. **Direito de Laje - Lei 13.465/2017.** Disponível em:
http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm Acesso em: 25 out. 2019.

DINIZ, Maria Helena. **Código Civil Anotado.** 16. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

FARIAS, C. C.; ROSENVALD, N. **Direitos Reais.** Salvador: Ed. JusPodlvm, 2017.

GOMES, Orlando. **Direitos reais.** 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

SCABELL HÖHN, Cristiane. BATISDA, Cristiana Moreira. **Direito Imobiliário.** Rio de Janeiro: Editora FGV, 2015.

RODRIGUES, Sílvio. **Direito Civil: Direito das Coisas.** São Paulo: Saraiva, 2002. v. 5.

VENOSA, Sílvio de Salvo, **Direito Civil: Parte Geral.** São Paulo: Saraiva, 2002.